

1973-ஆம் ஆண்டு பொது இஸ்லாமியர் அறக்கட்டளைகள்
(காலவரையறையை நீட்டித்தல்) தமிழ்நாடு திருத்தச் சட்ட
முன் வடிவு (சட்டப் பேரவை முன் வடிவு எண் 8/73)

[சட்ட மன்றத் தலைவர்] [1973 மார்ச் 31]

பிரிவு 2, மன்றத்தின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப் பட்டது.

பிரிவு 1, நெடுந்தலைப்பு, முகப்புரை ஆகியவை மன்றத்தின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப்பட்டன.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : தலைவரவர்களே, “சட்டப் பேரவையால் நிறைவேற்றப்பட்ட 1973 ஆம் ஆண்டு, பொது இஸ்லாமியர் அறக்கட்டளைகள் (காலவரையறையை நீட்டித்தல்) தமிழ்நாடு திருத்தச் சட்ட முன் வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன் வடிவு எண் 8/1973) நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்” என்று முன் மொழிகிறேன்.

மாண்புமிகு சட்ட மன்றத் தலைவர் : மன்றத்தின் முன் உள்ள கேள்வி:—

“சட்டப் பேரவையால் நிறைவேற்றப்பட்ட 1973 ஆம் ஆண்டு, பொது இஸ்லாமியர் அறக்கட்டளைகள் (காலவரையறையை நீட்டித்தல்) தமிழ்நாடு திருத்தச் சட்ட முன் வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன் வடிவு எண் 8/1973) நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்.”

தீர்மானம், மன்றத்தின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப் பட்டது.

(3) தமிழ் நாடு 1973 ஆம் ஆண்டு, கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்தச் சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/1972).

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : தலைவரவர்களே, “சட்டப் பேரவையால் நிறைவேற்றப்பட்ட, தமிழ்நாடு 1973 ஆம் ஆண்டு, கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்தச் சட்ட முன் வடிவு @ (சட்டப் பேரவை சட்ட முன் வடிவு எண் 39/1972) ஆய்வுக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட வேண்டும்” என்று முன் மொழிகிறேன்.

தலைவரவர்களே, இந்தச் சட்ட முன் வடிவு பேரவை, மேலவையின் ஒப்புதலோடு கூட்டாய்வுக் குழுவின் ஆய்வுக்கு அனுப்பப்பட்டது. கூட்டாய்வுக் குழுவில் பேரவை, மேலவை உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டு தங்களுடைய மேலான விளக்கங்களைத் தந்தார்கள். இந்த

1973 மார்ச் 31] [திரு. க. இராசாராம்]

விளக்கங்களுக்குப் பின் தங்களுடைய கருத்துக்களைத் தெரிவித்
தார்கள். மாண்புமிகு அங்கத்தினர் திரு. தங்கமணி அவர்களைத்
தவிர ஏனைய அங்கத்தினர்கள் அவர்களுடைய ஒருமித்த கருத்தைத்
தெரிவித்தனர். அந்த ஒருமித்த கருத்திற்கிணங்க சட்ட முன்
வடிவில் சில திருத்தங்கள் செய்யப்பட்டு இப்போது இந்தப்
பேரவையின் ஒப்புதலுக்காகத் திரும்ப வந்துள்ளது. கூட்டாய்வுக்
குழுவின் அறிக்கை மாண்புமிகு அங்கத்தினர்களுக்கு ஏற்கெனவே
வைக்கப்பட்டிருக்கிறது. அந்த அறிக்கையை மாண்புமிகு உறுப்பினர்
கள் பார்த்திருப்பீர்கள். ஆய்வுக் குழுவின் மாற்றங்களோடு
இப்போது திருத்தப்பட்ட மசோதா, தற்காலிகமாக அவ்வப்போது
ஆயுள் நீட்டிக்கப்பட்டு வந்த மூலச் சட்டம் நிரந்தரமான ஒரு
சட்டமாக ஆக்கப்படுகிறது. மேலும் 1960 வரையில் கட்டப்பட்ட
வீடுகளுக்கு அமுலாக்கப்பட்டு வந்த சட்டம் தற்போது எல்லா
கட்டிடங்களுக்கும் அமுலாக்கப்படுகிறது. கூட்டாய்வுக் குழு புதிதாக
வீடுகள் கட்டுவதற்கு உண்டான வேகத்தைத் தடை செய்யக்
கூடாது என்ற காரணத்தால், புதிதாகக் கட்டப்படும் வீடுகளுக்கு
முதல் 5 ஆண்டுகளுக்கு விதி விலக்கு அளிக்கக் கோரி அதற்கு
வேண்டிய வகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. மேலும் ஆய்வுக் குழுவின்
பரிந்துரைகளுக்கு ஏற்ப சுமார் 250 ரூபாய்க்கு மேற்பட்ட குடியிருப்பு
வீடுகளுக்கு இருந்த இந்த விதிவிலக்கு இப்போது 400 ரூபாய் வரை
உயர்த்தப்பட இருக்கிறது.

ஆகவே அதிகப்படியான வீடுகள் சட்டத்தின்கீழ் கொண்டுவரப்
படவிருக்கின்றன. மேலும் நியாய வாடகை நிர்ணயிப்பதில் அவை
களுக்கு முதன் முதலில் வகை செய்யப்பட்ட சட்ட முன் வடிவில்
அந்த வீட்டைக் கட்டுவதற்கு என்ன செலவாயிற்றோ அந்தச்
செலவும், வீட்டு மனைக்கு அந்தத் தேதியில் என்ன கிரயமோ அதைக்
கணக்கிட்டு நியாயவாடகை குடியிருப்பு வீடுகளுக்கு 9 சதவிகிதம்,
மற்ற கட்டிடங்களுக்கு 12 சதவிகிதமும் நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டு
மென்று இருந்தது. ஆனால் கூட்டாய்வுக் குழுவின் மாண்புமிகு
உறுப்பினர் திரு. தங்கமணி நீங்கலாக அனைவரும் நியாய வாடகை
நிர்ணயிப்பதில் “ஸ்டாக் கன்ஸ்ட்ரக்ஷன்”, அதற்கு டிபிரிசியேஷன்
போக மீதியை அடிப்படையாகக் கொண்டு நியாய வாடகை நிர்ண
யிக்கப்பட வேண்டுமென்று தெரிவித்த ஒருமித்த கருத்திற்கேற்ப
மசோதாவில் மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக்கிறது. இன்னும் வீட்டுச்

[திரு. க. இராசாராம்]

[1973 மார்ச் 31]

சொந்தக்காரர், வாடகைக்குக் குடியிருப்போர் அல்லது அனுபவிப்போருக்கு எந்தவிதமான வசதியையும் நீக்கவோ, குறைக்கவோ கூடாது என்று அதில் வகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. ஆகவே "Member of the family, tenant" என்கிற சொத்துள்ளவர்களுக்கு விளக்கம் வரையறை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. மேற்கூறிய திருத்தங்களோடு மேலும் சட்டத்தை நடைமுறையில் நன்கு அமுலாக்குவதற்குச் செய்யப்பட்ட சாதாரணத் திருத்தங்கள் கூட்டாய்வுக் குழுவினால் பரிசீலிக்கப்பட்டு, விவாதிக்கப்பட்டு, மாறுதல்கள் செய்யப்பட்டிருக்கின்றன. இந்த நேரத்தில் கூட்டாய்வுக் குழுவில் கலந்துகொண்டு நல்ல கருத்துக்களை வழங்கிய மாண்புமிகு அங்கத்தினர்களுக்கு நன்றியைக் கூறி, சட்டப்பேரவை நிறைவேற்றிய இந்தச் சட்ட முன் வடிவை ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டுமென்று நான் விரும்பி வேண்டிக் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

மாண்புமிகு சட்ட மன்றத் தலைவர் : முன்மொழியப்பட்ட தீர்மானம் : "சட்டப் பேரவையால் நிறைவேற்றப்பட்ட 1973 ஆம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்தச் சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன் வடிவு எண் 39/72) ஆய்வுக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட வேண்டும்".

4-40
பி.ப.

* THIRU G. VASANTHA PAI: Mr. Chairman, Sir, I wish that when Bills of this nature are brought before this House, we are given the original sections as also the proposed amendments side by side, so that we can understand the amendments in a better way. It is difficult to find out what the original provision was and how the amendment is made. I hope such a procedure will be adopted in future, so that it would be more useful to us in addressing the House.

Now, Mr. Chairman, my submission is that the word 'tenant' in this Bill has been very elaborately defined. But, there are a large number of loopholes which may lead to endless litigation. It has been stated in the definition that a 'tenant' includes the surviving spouse, or any son, or daughter or the legal representative of a deceased tenant who (i) in the case of a residential building, had been living with the tenant in the building as a member of the tenant's family up to the death of the tenant, and (ii) in the case of a non-residential building, had been in continuous

1973 மார்ச் 31] [Thiru G. Vasantha Pai]

association with the tenant for the purpose of carrying on business of the tenant up to the death of the tenant and continues to carry on such business thereafter. This means that the person should be a working partner in continuous association with the tenant and should be carrying on the business. Sleeping partners who are usually found in Joint Family businesses are excluded from the definition, unless the meaning of the section is strained and 'continuous association' is made to include them also. I find that there is no need for any distinction between the residential buildings and the non-residential buildings in the matter of definition of the word 'tenant', and the tenant could be defined as a person who is in occupation of the building or any person who is the successor, heir or the kith and kin of the deceased tenant. It may be very difficult to differentiate between them on the ground of association or its closeness and if the question of bona fides comes, that may be left as a matter for determination by a Court of Law.

Mr. Chairman, very often there may be sons who may go abroad for education or some other purpose and may not be directly in association with the father in running the business. When the father suddenly dies, the business may come to an end abruptly, though in law it cannot. Is the son not to be permitted to continue the business? He will have to come down and settle the matter. Thereafter, a question may arise whether he can continue as a tenant and whether he could be considered to be a person who was in continuous association with the business of his father up to his death. I, therefore, feel that the word 'tenant' should have been better defined. Further, I think that persons who have been in continuous occupation of a building for more than 15 years should not be liable to be evicted under the Act.

On the question of the fixation of fair rent under section 4, the Controller has been given the power to determine the fair rent on the basis of the cost of the land as well as the building and an elaborate scheme is provided which was not there in the prior enactments.

Mr. Chairman, in the earliest enactment of 1949, there was a ceiling fixed for the increase in rent. Suppose the rent was Rs. 100, it could not be increased by more than Rs. 50 in the case

[Thiru G. Vasantha Pai]

[1973 மார்ச் 31]

of non-residential building and by more than Rs. 25 in the case of residential building. The ceiling which was there was working to the great satisfaction of the tenants, because a legislation of this nature is intended to protect the tenants rather than the landlords. The present legislation which is supposed to give protection to the tenant gives in a different garb enormous rights to the landlords. It thus ceases to be a legislation for the protection of tenants. The method of determining the present market price of a property which had been purchased a long time back may be all right so far as the landlord is concerned. But the method of calculating the cost of construction of the building based on the present valuation, I think, will be very unfair to the tenant. Though a method of depreciation at various rates is incorporated in the Bill, I think, on the whole, it will not be a satisfactory way of disposing of the matter. My own feeling is that there must be a ceiling for the increase of rent and the maximum rent which a landlord should be able to get under the enactment. The Supreme Court decisions in this respect both in Mr. Nambiyar's case and in Mr. Parasuram's case must be given the due respect they deserve. This Bill seeks to do away with the Supreme Court decisions and provide a different form of fixing fair rent, giving a go-by to the very salutary principles which have been given in those decisions.

I find, Mr. Chairman, there are several notes as well as contributions made by the Members of the Select Committee and other bodies in the Select Committee. Many representations have been given in this regard at the Select Committee stage. I also find that most of these representations have not been given due weight in the Select Committee report. Many representations which have been brought forth before the Select Committee have not been considered but have been given the go-by. I do not think any useful purpose will be served at this stage by my going elaborately into the provisions of this Bill, especially when I think the Select Committee as well as the Members of the Legislative Assembly have made up their mind to get through this Bill. I, therefore, cut short my observations and request the Government to consider the fact that the fixation of fair rent may be done in a better way as under the old Act, having regard to the ceiling for

1973 மார்ச் 31] [Thiru G. Vasantha Pai]

the increase in rent than in the mode prescribed in the present Bill, which, I think, is very cumbrous and which will give a handle to the landlord against the tenant and which may work undue hardship on the tenant. Thank you, Sir.

* THIRU S. T. ADITYAN : Mr. Chairman, Sir, in approaching the provisions of this Bill, it is necessary to have in mind certain fundamentals. One thing which has been stressed by my learned and honourable Friend on the other side is that this is a legislation for the purpose of favouring the tenant. However, I have to point out that this legislation is not for the tenant or the landlord. It is mainly for fixing a fair rent. Let me here and now say definitely that this is one of the legislations which has perhaps a certain purpose in mind, and this legislation has got this purpose in mind, namely, to hold the scales even between the landlord, on the one hand, and the tenant, on the other.

Sir, I will make also this submission that such a legislation as this, should be totally unnecessary in a well-organised and rich State, and, even in our State with progress achieved year after year, such a legislation will become progressively unnecessary. The more the number of houses built by the State, the more the number of houses built by co-operatives and other societies, the less and less will be the necessity for such legislation. If there are houses available for everybody, why is such a legislation necessary at all? It is not necessary to have a statute of this kind in a State which is rich enough, or in a State which has got a large number of houses. I expect that in course of time, this State also will reach such a stage where this sort of legislation will become unnecessary.

Sir, as I said at the beginning, the main provision in this Bill is about fair rent. Fair rent is different from cheap rent. Fair rent is a rent which is fair to both the parties—the landlord on the one hand and the tenant on the other. I find herein an argument and I do not know whether I should refer to it, because it was already dealt with by the Select Committee: should not the house and buildings be progressively made the property of the tenant? I believe, Sir, it is not certainly the purpose of this Act, to do that. It is not the purpose of this Act to make progressively the houses

[Thiru S. T. Adityan]

[1973 மார்ச் 31]

and buildings the property of the tenant. There was one memorandum which was submitted to the Select Committee which stated that the house should be made the property of the tenant.

There is one fundamental difference with cultivable land, and, as far as cultivable and arable lands are concerned, the total extent of land is limited. Therefore, any State intending to distribute it as a policy, has to do it as far as possible in a just manner or to make it the property of the State itself. So far as houses are concerned, the number of houses that can be built is unlimited. As the cultivable land is limited, the State is duty bound to distribute it as far as practicable in a just manner. But, as far as houses are concerned, there is no necessity at all of that sort.

We have been asked, 'Are you not giving higher rents as far as lands are concerned or are you not fixing a ceiling?' Tenants occupying houses are certainly different from cultivating tenants.

(மாண்புமிகு சட்ட மன்றத் துணைத் தலைவர் தலைமை)

பி.ப.
4-50

Sir, at present not only are the Government building a number of houses and allotting them on rent, but there are also the private people who are letting houses on rent. We also certainly envisage that there will be a number of other people who will build houses for letting them on rent. We should be encouraging housing schemes even by private persons. Private persons will be building houses and letting them out on rent and, therefore, let us consider their case. Municipal taxes have increased; Corporation taxes have increased; wealth tax has increased; income-tax has increased; all these, the landlord has to pay. Labour cost has increased. The bank rate which was formerly less than six per cent has now increased—I do not know at what rate we are borrowing, but I feel it is nine per cent. I think the State itself is borrowing at about seven per cent or a little less than 7 per cent, but the rates have increased.

Let us also consider the case of the purchasers. Suppose a person goes and purchases a house and lets it out. Suppose he has purchased it at say, Rs. 20,000 or 50,000. If we take the other scheme that was suggested, then the house will be fetching rent as though the investment is only Rs. 5,000 or Rs. 6,000.

1973 மார்ச் 31]

THIRU G. VASANTHA PAI : On a point of clarification, may I know whether the hon. Member who was a member of the Select Committee could now speak? Mr. Chairman said, I should not speak, because I am a member of the Select Committee in the case of the other Bill. Now, my hon. Friend Mr. Adityan is speaking even though he was a member of the Select Committee on this Amending Bill. May we have a ruling from the Chair?

THIRU S. T. ADITYAN : The Select Committee on this Bill is over.

மாண்புமிகு சட்ட மன்றத் துணைத் தலைவர் : தாங்கள் குறிப்பிட்டு சொன்னது செலக்ட் கமிட்டி கூடி முடிவெடுப்பதற்கு முந்திய நிலை பற்றியது. அதனால்தான் அப்படிச் சொன்னார்கள். இதில் செலக்ட் கமிட்டி கூடி ஆய்வு முடிந்தாகிவிட்டது. அதனால் இங்கே பேசுகிறார்கள்.

THIRU G. VASANTHA PAI : Sir, they are supporting the Bill here, but others should be heard.

THIRU S. T. ADITYAN : The difference is, I am trying to support the Select Committee's views. In the other case, the hon. Member may be giving a view which the Select Committee may approve or may not approve. I am trying to support the Bill.

திரு. கே. ராஜாராம் : அது மட்டுமல்ல. செலக்ட் கமிட்டியில் உறுப்பினராக இருக்கக்கூடிய ஒருவர் இங்கே தங்களுடைய அபிப்பிராயத்தைச் சொல்வது நல்லது அல்ல. அதை நிறுத்தி வைத்துக் கொள்வது நல்லது என்பதுதான் தாத்தாரியமே தவிர, வேறு ஒன்றுமில்லை.

THIRU S. T. ADITYAN : The other point was considered elaborately by the Select Committee. In this Select Committee particularly, a number of meetings were held. A number of witnesses were examined. Everybody was given a chance. I think, I will now be letting a secret if I say that one particular Member, who has now given a dissenting note, gave an opinion first and afterwards when the Select Committee had formulated an opinion on that particular subject, he wanted that to be reopened. It was reopened and reconsidered for the whole day.

[Thiru S. T. Adityan]

[1973 மார்ச் 31]

The whole question was elaborately dealt with, and I think, in the circumstances, there is not much weight in the note that has been appended by him. Sir, there is only one more point and with that, I close.

Sir, as far as Supreme Court decision is concerned, it revolved upon two points—one of them was whether the delegation to make Rules was excessive. That was also considered by the Select Committee. The point was whether the fixation of fair rent should not be determined in the legislation itself. Can it be delegated? That was the other point. So, because of that, we have now taken up the fixation of fair rent in the Act itself. That satisfies the Supreme Court decision.

The other point that has been suggested by the Supreme Court is: "you have Public Works Department rates. Therefore, it is easily possible for you to fix up a price and on that price to arrive at a fair rent." Now, therefore, what we have done is to select the Public Works Department rates. Public Works Department has given an elaborate scheme. There was no short-cut possible. It was not easy to have a short-cut. It was not easy for us to evolve a scheme which was simpler than what the Public Works Department gave. The scheme has been given by the Public Works Department, and with that as the basis, certain rules have been evolved to fix a fair rent. Sir, under the circumstances, I submit . . .

THIRU G. VASANTHA PAI: Has not the Supreme Court also ruled that there should be a ceiling?

THIRU S. T. ADITYAN: As far as I remember, no. There need not be any ceiling. In the case of increase, the percentage of increase need not have a ceiling, as far as I know. We are speaking without the Supreme Court decision before us.

THIRU G. VASANTHA PAI: Inasmuch as the hon. member has referred to the report of the Select Committee, I might say, there was one witness who had given evidence, and who was himself a party before the Supreme Court. That is Mr. K. C. Nambiar. He said at page 74—"The Supreme Court in their judgment in case No. 2225/66 have recommended a ceiling and advised the fixation of contract rent."

1973 மார்ச் 31]

THIRU S. T. ADITYAN : It is not necessary to take the opinion of Mr. Nambiar on that point. All that is necessary will be to take the original. My learned and honourable Friend has been a lawyer for a number of years and I have also put in a number of years at the Bar.

THIRU G. VASANTHA PAI : Was the original placed before the Committee?

THIRU S. T. ADITYAN : The original was available to the Committee. It is a settled practice for us to go to the original. In the circumstances, I think, what has been done is justice to everyone, justice to the landlord and justice to the tenant. A fair rent has been fixed which is fair to everybody concerned. I think, therefore, Sir, this is an exceptional Bill which should receive acceptance from every side of the House. Sir, with these, I support the Bill.

* THIRU A. R. DAMODARAN : Sir, in considering a Bill of this nature, we have to take into account that there are two extreme opinions that have been expressed on this Bill that has been introduced. One extreme view is that the persons who have built houses and let them out on rent do not deserve any increase in income, and the other extreme view is that persons who have spent a great deal of money in house building activity should be allowed, in keeping with the general inflationary trend, to make up a certain percentage of return on their investment. This Bill favours neither the landowner nor the tenant, nor should it do so. Unlike the Cultivating Tenants Protection Act, the simple principle underlying this Bill is to see that rack-renting is not resorted to and that landlords do not raise rent every year, placing tenants in a difficult and harassed position.

Sir, I was also a Member of the Select Committee and we did receive evidence from witnesses who presented memoranda and there was a thorough discussion on the principle underlying this Bill. Although the Government have been criticised for certain liberalisation of the provisions of the Bill, I must say that on the whole, this is a Bill which is in keeping with the present trend in the sense that one recognises the reality of inflation, one

[Thiru A. R. Damodaran] [1973 மார்ச் 31]

5-00
பி.ப.

recognises the necessity for encouraging house-building activity as a whole, one realises that unlike the war years when the Rent Control Bill was introduced—and the life of the Bill was being extended from time to time for years together—in this year 1972 or 1973, people are generally suffering due to lack of accommodation and that those disincentives that were in existence in the construction of houses should be removed and generally speaking, persons should be encouraged to put up a house, and if they do not themselves live in it, they can let it out on rent to those who do not have the capacity or the resources to build a house. Sir, I have always been one of those who felt that house-building activity has not received the encouragement from any Government, whether it be State Government or the Government of India. I have also told this House on some occasions in the past how badly the people are suffering because of the lack of new houses that have been put up in the recent past. For example, we complain that in big Cities and particularly in crowded urban areas, the rent of buildings is increasing to such an extent that it is absorbing almost 20 to 25 per cent of the income of a middle-class wage-earner who is earning less than four to five hundred rupees. We are trying to tackle the problem from the wrong end, because really speaking instead of trying to control rent at uneconomic levels, I believe, it would be better for us to introduce a Bill of this kind and to encourage house building activity so that the people may benefit from it. Sir, for example, if we take a building which is constructed at a cost of Rs. 50,000 in Madras City on a plot of approximately $1\frac{1}{2}$ grounds, costing, let us say, Rs. 20,000 the total cost of construction of the building would be about Rs. 70,000. Now, Sir, if we calculate the rate of return as allowed by this Bill at nine per cent—although the Act will not apply in the case of residential buildings fetching a rent of more than Rs. 400; I have just taken up this case to illustrate what rate of return could be expected—of the total cost of construction of building including the cost of ground, namely Rs. 70,000, the gross return works out to Rs. 6,300 per year or Rs. 525 per month. Now, Sir, the Corporation tax which has been recently increased to 30 per cent in the case of a building with a rental value of above Rs. 400 per month, including the cess and other taxes that are payable to the Corporation works out to nearly Rs. 2,100 for this

1973 மார்ச் 31] [Thiru A. R. Damodaran]

particular house. Out of the gross income of Rs. 6,300, a sum of Rs. 2,100 has to be deducted by way of Corporation tax and a sum of Rs. 200 goes as Urban Land tax, leaving a net return of Rs. 4,000 on an investment of Rs. 70,000. Sir, if the same amount of Rs. 70,000 is invested in the State Bank of India or in one of the 13 or 14 nationalised Banks, the rate of return is $7\frac{1}{2}$ per cent per annum and the return on Rs. 70,000 would be Rs. 5,250; there is no Corporation tax to be paid, there is no urban land tax to be paid.

THIRU G. VASANTHA PAI: But, income-tax will have to be paid.

THIRU A. R. DAMODARAN: I have not taken into account the income-tax, because income-tax is levied on a graduated slab level and I am assuming that in both the cases, the persons do not pay income-tax. If they pay income-tax, the same logic will apply and the net return on an investment of Rs. 70,000 is higher if it is invested in a Bank rather than when it is invested in a house property.

THIRU G. VASANTHA PAI: Sir, on a point of clarification. I would like to know which Bank gives $7\frac{1}{2}$ per cent interest. I thought the maximum interest on investment in a Bank for one year was six per cent.

THIRU A. R. DAMODARAN: My hon. Friend must go in for long term deposits. If he invests for three years or more, he will get $7\frac{1}{2}$ per cent. My hon. Friend seems to be in the habit of going in for investment for one year. Probably he has better use for his capital.

Sir, the main point that I want to mention is that house-building activity is not, as some people try to make out, anti-social practice or an evil practice. I agree that rent should be fair. But when we talk of fair rent, the term 'fair' indicates that it should be fair to the owner as well as to the tenant. I do not think we can use the word 'fair', if it indicates only a rent that is approved by the tenant and which the owner finds unfair. Therefore, when we talk of the fixation of fair rent, the principles that have been embodied in this Bill are extremely whole-

[Thiru A. R. Damodaran] [1973 மார்ச் 31]

some, especially in so far as the cost of construction is concerned. Here, Sir, in the Schedule that has been added to this Bill, a new method has been adopted. This has been criticised by some Members and I would like to meet this criticism to a certain extent. In calculating the fair rent, the cost of construction of the house on the date of application for fixation of fair rent should be taken into account and depreciation according to the schedule should be worked out for arriving at the cost of a house that has been constructed, say, 20 years ago. The reason for this is very obvious. The value of the rupee 20 years ago was 85 to 90 paise and the value of the rupee today is less than 40 paise. This is not the statistics given by me; it is the statistics given by the Hon. the Finance Minister of the Government of India. Therefore, if the fair rent of a house built 20 years ago has to be fixed according to the cost of construction at that time, the house owner will not be able to fight the forces of inflation, because he has to live, he has to educate his children, and he has to bear additional expenditure due to increase in the cost of living. Therefore, a very rational system has been adopted in determining the cost of construction of the house on the date and working out depreciation according to the schedule attached to the Bill.

Sir, I was not present at the last meeting of the Select Committee and I was told by the Members that the Hon. Minister said that this depreciation schedule would be decided by the Government, taking into account the views that had been expressed by the Members of the Select Committee. Therefore, Sir, I have not been able to understand one point in connection with the depreciation schedule, which I would like the Hon. Minister to explain. In the mathematical working that has been given as an illustration, it has been stated that the amount of depreciation shall, in no case, be less than 10 per cent of the cost of construction of the building. I am not able to understand it. Sir, I asked a Professor of Mathematics also what exactly this meant and I have been informed that according to the wording of this, it means that if a house is constructed, say, five years ago and the capital cost today is Rs. 50,000 then a minimum of 10 per cent would be deducted from Rs. 50,000 and the balance of Rs. 45,000 would be subject to the depreciation schedule. If that is so, then an attempt

1973 மார்ச் 31] [Thiru A. R. Damodaran]

has been made to scale down the cost of construction which was not envisaged by the Members of the Select Committee. Probably the Government felt that if the cost of construction on date was taken into account, it might lead to the fixation of fair rent of a slightly higher scale and they might have decided to reduce the cost of construction in this somewhat arbitrary manner and I would like the Hon. Minister to explain why this departure was made.

The other important thing is that only residential buildings fetching a monthly rent up to Rs. 400 would be brought under the Act; but non-residential buildings are being taken over for the purposes of rent control without any limit on the monthly rent whatsoever. Sir, I personally feel that in the case of non-residential buildings also, a limit should have been fixed, perhaps we could have fixed the monthly rent at Rs. 600 or Rs. 800. I certainly do not think that big buildings in Mount Road or George Town fetching a rent of one rupee per square foot per month should have been brought within the purview of this Bill. It is totally unnecessary. Persons who can afford to pay this rent can certainly afford to bargain with the owners. I personally feel that non-residential buildings with a monthly rent above Rs. 600 should have been excluded from the purview of this Bill.

Sir, I believe the question whether a ceiling should be imposed on the amount of fair rent that would be fixed according to this Bill has been raised by other Members and although I am not a lawyer myself and I enjoyed the exchanges between two learned Members of the Bar on the floor of the House, I believe that the Supreme Court judgment would apply only when there was some vagueness in the State Act as it existed at that time. They stated that the fair rent fixed as per the provisions of the old Act should not exceed 25 per cent of the contracted rate. But, here, we are having a new Bill with entirely new principles and I do not think that the old Supreme Court judgment which related to the law that was then in force would be a bar to our completely revising the system of fixation of fair rent. The Supreme Court did say that certain principles should be evolved in determining the cost of construction and such principles have been clearly laid

[Thiru A. R. Damodaran] [1973 மார்ச் 31]

down. Therefore, I do not think that the criticism that this is weighted against the tenants is either fair or just, and the intention of the Government that fairness should be done to both the owner and the tenant has been ensured by the provisions of this Bill. Thank you, Sir.

* திரு. கே. ராஜாராம் : மாண்புமிகு தலைவரவர்களே, இந்த மசோதா இதுவரை தற்காலிகச் சட்டமாக இருந்ததை நிரந்தரச் சட்டமாக ஆக்குவதற்காகக் கொண்டுவரப்பட்டுள்ள மசோதா. ஒவ்வொரு வருஷமும் இதனுடைய ஆயுள் நீடிக்கப்பட்டுக்கொண்டே வந்தது. ஆகவே ஒவ்வொரு வருஷமும் இதைப்பற்றி சட்டசபையில் பேசிக்கொண்டிருப்பது வழக்கமாக இருந்துகொண்டு வந்தது. வெகு நாட்களுக்கு முன்னமேயே இதை நிரந்தரமான சட்டமாக ஆக்குவதாக காங்கிரஸ் ஆட்சி காலத்திலே சொல்லப்பட்டு வந்தது. அதற்குப் பின்னால் கடந்த ஐந்து ஆண்டுகளாக இப்போதுள்ள ஆட்சியும் சொல்லிக் கொண்டேவந்தது. இனிமேல் இது தற்காலிகச் சட்டமாக இருக்கவேண்டிய அவசியம் இல்லை. வீடு பற்றாக்குறை என்பது நிரந்தரமாக ஆகிவிட்டது. ஆகவே இந்தச் சட்டம் நிரந்தரமாக இருக்கவேண்டும், சட்டமாக இருக்கவேண்டும் என்று உணர்ந்துதான் இப்போது இந்த மசோதா கொண்டுவரப்பட்டிருக்கிறது. 1960-ம் வருஷத்தில் முதல் முதலில் இந்த மசோதா கொண்டுவரப்படும் போது, வீடு நெருக்கடி அளவுக்கு மீறி இருந்தது. ஆனால் இரண்டு ஆண்டுகளில் இது திருந்த வேண்டுமென்ற எண்ணத்தில் தற்காலிகச் சட்டமாக நிறைவேற்றப்பட்டது. இப்போது ஜனத்தொகை கூடியதால் கிராமங்களில் இருக்கும் மக்கள் நகரங்களில் உள்ள வசதிகளை அனுசரித்து, தொழில் வசதிகளை அனுசரித்து, நகரங்களிலேயே குடியேற ஆரம்பித்ததால்தான், இந்தக் கஷ்டம் அளவுக்கு மீறிப் போய்விட்டிருக்கிறது என்பதையும் அரசாங்கம் உணர்ந்து இந்தச் சட்டத்தை நிரந்தரமாக்க முற்பட்டிருக்கிறார்கள். இந்த நிலையில் வீடு கட்டுவதை ஊக்குவிக்க வேண்டியது மிகவும் அவசியம். அரசாங்கம் மட்டும் மூலதனம் போட்டு அல்லது கூட்டுறவுத் துறைகளில் மூலதனம் போட்டு வீடுகள் கட்டுவது போதவில்லை. ஏராளமாக தனியார்கள் வீடுகள் கட்டினால்தான், இந்தப் பற்றாக்குறையைத் தீர்த்து வைக்க முடியும். ஆகவே அதற்கு வேண்டிய வசதி யாவும் ஏற்படுத்துவது மிகவும் அவசியம். இப்போது சபை முன் விவாதத்திற்கு வைக்கப்பட்டிருக்கும் மசோதா முன்பு இருந்ததைக் காட்டிலும் வீடுகட்டும் தனியார்களைக்

1973 மார்ச் 31] [திரு. கே. ராஜாராம்]

கொஞ்சம் ஊக்குவிப்பதாகத்தான் இருக்கிறது. இது போதாது. இன்னும் கூட சலுகைகள் அளித்தால் நிறைய வீடுகள் கட்டுவார்கள். பின்னால் வேண்டுமானால் அந்தச் சலுகைகளைக் குறைத்துக் கொள்ளலாம். அதற்காக வேண்டி குடியிருப்பவர்களைக் கஷ்டப் படுத்த வேண்டுமென்று சொல்லவில்லை. வீடு கட்டுபவர்களை ஊக்கப் படுத்த வேண்டும். அரசாங்கமும் எல்.ஐ.சி.-யிலிருந்து பணம் நிறையக் கடன் பெற்று வீடுகள் கட்ட முற்பட்டிருக்கிறார்கள். இன்று சேள்வி நேரத்தில் அமைச்சரவர்கள் சொன்னார்கள் கிராமங்களில் கூட ஒவ்வொரு கிராமத்திலும் “ப்ரீ ஃபாபிரிகேட்” வீடுகள் என்று கட்டி, பிரித்து எடுக்கக் கூடிய வீடுகள் கட்ட முற்பட்டிருப்பதாகச் சொன்னார்கள். அம்மாதிரிச் செய்தால்தான், வீடு பற்றாக்குறையை ஓரளவுக்குத் தீர்த்துவைக்க முடியும். தவிர இப்படிச் செய்யும்போது அரசாங்கத்திற்குச் சொந்தமாக இருக்கக் கூடிய வீடுகள், ஸ்தல ஸ்தாபனங்களுக்குச் சொந்தமாக இருக்கக் கூடிய வீடுகள், மத்திய அரசாங்கத்திற்குச் சொந்தமாக இருக்கக்கூடிய வீடுகள் ஆகியவைகளை இந்தச் சட்டம் பாதிக்காது என்று சொல்லப்பட்டிருக்கிறது. அதோடு கோயில்களையும், தர்ம ஸ்தாபனங்களையும் இதில் சேர்த்தால் நல்லது. சென்னை நகரத்திலேகூட கோயிலைச் சேர்ந்த சில வீடுகள் ரொம்பக் குறைந்த வாடகைக்குப் போய்க்கொண்டிருக்கின்றன. சாதாரணமாகச் சொன்னால், கபாலீஸ்வரர் தேவஸ்தானத்திற்குச் சேர்ந்தவைகள் நிறைய இருக்கின்றன. அவைகளுக்கெல்லாம் நியாயமான வாடகை நிர்ணயிக்கப்படவில்லை. இதையெல்லாம் அரசாங்கம் கவனிக்க வேண்டும்.

திரு. எஸ். டி. ஆதித்தன் : “ஃபேர் ரென்ட்” பிக்ஸ் பண்ணுவதற்கான வழிகள் எல்லாம் இந்தச் சட்டத்திலே இருக்கிறது.

திரு. கே. ராஜாராம் : இருக்கும் நிலைமையை எடுத்துச் சொல்ல வேண்டியது என்னுடைய கடமை. தங்களுடைய செல்வாக்கை வைத்துக்கொண்டு ரூ. 150 “பிக்ஸ்” பண்ணக்கூடிய வீட்டை ரூ. 50, ரூ. 40 என்று செல்வாக்குள்ளவர்கள் வைத்துக்கொண்டிருக்கிறார்கள். சுவாமி வந்து பேசுமா என்று அவர்கள் நினைத்துக்கொண்டு தங்கள் இஷ்டப்படி செய்து கொண்டிருக்கிறார்கள். ஆகவே அப்பேர்ப்பட்டவர்கள்மீது நான் சொல்லுவதை வைத்துக்கூட நடவடிக்கை எடுக்கலாம். சென்னை நகரத்திலே உள்ள கோயிலுக்குச் சொந்தமான வீடுகளுக்கு நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கவேண்டிய ஏற்பாடுகளைச் செய்ய வேண்டுமென்று நான் கேட்டுக்கொள்கிறேன். அதே

[திரு. கே. ராஜாராம்]

[1973 மார்ச் 31]

மாதிரி தர்ம ஸ்தாபனங்களையும் எடுத்துக்கொள்ளலாம். ஏனென்றால் தர்மகர்த்தாக்களாக இருப்பவர்களுக்குச் சொந்தமில்லை. அதுவும் யார் யாரோ தர்மகர்த்தாக்களாக வருகிறார்கள், போகிறார்கள், அது பற்றி சிரத்தையில்லாமல் அந்தச் சொத்துக்கள் அழியும் நிலையில் போய்க்கொண்டிருக்கின்றன. ரிப்பேர்கள் செய்வது கூட இல்லை. குறைந்த வாடகைக்கு விட்டுக்கொண்டிருக்கிறார்கள். அவைகளை சரிவரக் கவனிக்கவேண்டும். இன்னும் பெரிய தவறு, சிலபேர் வாடகைக்கு எடுத்துக்கொண்டு தாங்கள் குடியிருப்பது கூட இல்லை. அந்த வீட்டிலே 4 அல்லது 5 பேர்களுக்கு உள் வாடகைக்கு விட்டு இதை ஒரு தொழிலாகச் செய்துகொண்டிருக்கிறார்கள். பல இடங்களிலே உள் வாடகைக்கு விட்டு ஒவ்வொரு வீட்டிலும் ரூ. 100, ரூ. 200 அதிக லாபம் வருகிறது. வேறு தொழிலே வேண்டியதில்லை. இது நடந்துகொண்டிருக்கிறது. இதைக் கொஞ்சம் நாகரிகமாக பெரிய ஆட்கள் செய்கிறார்கள். இன்னும் சிலபேர் குடிசைகளையே வாடகைக்குப் பிடித்துக்கொண்டு ரூ. 50 அல்லது ரூ. 60-க்கு சுமாரான குடிசைகளைப் போட்டு மாதம் ரூ. 5, ரூ. 10 வாடகைக்கு விட்டு இதைத் தொழிலாக நடத்திக்கொண்டிருக்கிறார்கள். இதிலேயும் நாம் கவனம் செலுத்த வேண்டும். வாய் சவடால் அடிப்பவர்களாக இருந்தால் போதும், ஐந்து குடிசைகளைப் பிடித்துக்கொண்டு வாடகைக்கு விட்டுக்கொண்டிருக்கிறார்கள். ஆகவே உள் வாடகைக்கு விடப்படுவதைக் கண்டிப்பாக நிறுத்தி, அவர்கள் வீட்டுச் சொந்தக் காரருக்கு நேரடியாக இருக்கக் கூடிய டெனன்டாக ஆகும்படி சட்டத்திலே வழி செய்திருக்க வேண்டும். செய்யப்படவில்லை. அதற்காக விதிகளின் மூலம் வழி செய்ய முடியும். உள் வாடகை என்பதே இருக்கக் கூடாது. நேரடி, டெனன்டாக இருக்கவேண்டும். யாருக்காவது பெரிய வீடு இருக்கிறது எனில், யாராவது வீடு வேண்டுமென்றால், வீட்டுக்காரர்கள் தான் வாடகைக்கு விட வேண்டும். அவர்களுக்குக் கீழே நேரடி டெனன்டாக இருக்க வேண்டுமே தவிர சப்-டெனன்டாக இருக்கக் கூடாது. அதனால் பல குறைகள் ஏற்படுகின்றன.

கிளாஸ் 4 (7) (ii)-இல் ரிப்பேர் செய்துகொள்வதற்கு அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. ஆனால் எவ்வளவு தொகைக்குள் ரிப்பேர் செய்யலாம் என்று நிர்ணயம் இல்லை. ஏற்கெனவே வீட்டில் குடியிருப்பவர் வீட்டுச் சொந்தக்காரர் ரிப்பேர் செய்யவில்லை என்று நோட்டீஸ் கொடுத்துவிட்டு, தானே ரிப்பேர் செய்யலாம். அப்படி ரிப்பேர் செய்யும்போது வீட்டின் வாடகையில் இத்தனை மடங்கிற்குள்

1973 மார்ச் 31] [திரு. கே. ராஜாராம்]

தான் ரிப்பேர் செய்யலாம் என்ற ஒரு அத்து இருக்க வேண்டும். உதாரணத்திற்குச் சொல்ல வேண்டுமென்றால் ரூ. 100 வாடகை வீட்டில் ரூ. 2,000-க்கு ரிப்பேர் செய்துவிட்டால், வீட்டுக்காரர் நிலைமை என்னவாகும்? 20 மாத வாடகை அடிபட்டுப்போகும். எனவே இத்தனை மடங்குக்குள் தான் குடியிருப்பவர் ரிப்பேர் செய்து வாடகையில் பிடித்துக்கொள்ளலாம் என்று நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும். இது செலக்ட் கமிட்டியில் விட்டுப்போன ஒரு சமாசாரம். அமைச்சர் அவர்கள் இதைக் குறித்துக்கொள்ள வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

வாடகையை நிர்ணயிப்பதில் வீட்டின் கிரயம்—மதிப்பு எல்லா வற்றையும் கணக்கிட்டு குடியிருப்பு வீடாக இருந்தால், 9 சதவிகிதம் வட்டி கட்டும்படியாகவும், வியாபார சம்பந்தப்பட்ட—பிசினஸ் நடத்தக்கூடிய இடமாக இருந்தால், 12 சதவிகிதம் வட்டி கட்டும் படியாகவும் வாடகையை நிர்ணயிக்கலாம். அதிலே எனக்கு ஆட்சேபணை இல்லை. அப்படிச் செய்யும்போது, வீட்டு வரியையும் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். சென்னை எடுத்துக் கொண்டால், மூன்று மாத வாடகையை—அதாவது வாடகையில் கால்வாசியை—வரியாகக் கட்டுகிறார்கள். எனவே இதையும் வீட்டின் கிரயத்தோடு சேர்த்துப் பார்க்க வேண்டும். இதுவும் ஒரு விட்டுப் போன விஷயம் என்று நினைக்கிறேன். இதை எப்படி செலக்ட் கமிட்டியில் பரிசீலிக்காமல் விட்டார்கள் என்று தெரியவில்லை. இதையும் கவனித்திருக்க வேண்டும். இப்போதும் ஒன்றும் தவறிவிடவில்லை. அதையும் சேர்த்துக்கொள்வதற்கு வழி இருக்கிறதா என்று பார்த்துக்கொள்ள வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

புதுக் கட்டிடங்கள் கட்டுபவர்கள், தங்கள் வீடுகளை ஐந்து ஆண்டுகள் வரை ஹவுஸ் ரெண்ட் கண்டி ரோலரின்கீழ் சேர்த்துக் கொள்ளாமல், அவர்களே வாடகைக்கு விட்டுக்கொள்ளலாம் என்று ஒரு விதி இருக்கிறது. ஐந்து ஆண்டுகள் என்ற சலுகை என்ன கணக்கு, எந்த அடிப்படையில் என்று தெரியவில்லை. குத்து மதிப்பாக—ஆர்பிபிரரியாக ஐந்து ஆண்டுகள் என்று சொல்லியிருக்கிறார்கள். தனிப்பட்டவர்கள் வீட்டைக் கட்டுவதற்கு அரசாங்கம் ஊக்கப் படுத்துவதற்காக இந்தச் சலுகை என்றால், அதை நான் ஒத்துக்கொள்கிறேன். அந்த ஐந்து வருடத்தை இன்னும் கூட நீடிக்கலாம். அதிலே தப்பில்லை. வீடுகள் நமக்கு நிறைய வேண்டும். இதற்கு வேண்டிய ஏற்பாடுகளைச் செய்யவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

[திரு. கே. ராஜாராம்] [1973 மார்ச் 31]

பொதுவாக வாடகைக் கட்டுப்பாட்டின்கீழ் வரக்கூடிய வீடுகளை ரிப்பேர் செய்வதில்லை. சொந்தக்காரருக்கு வாடகைக்கு இருப்பவர் நோட்டீஸ் கொடுத்துவிட்டு, சொந்தக்காரர் ரிப்பேர் செய்யத் தவறினால், குடியிருப்பவரே ரிப்பேர் செய்துகொண்டு வாடகையில் பிடித்துக்கொள்ளலாம் என்ற ஷரத்தை நான் வரவேற்கிறேன். இன்று இந்த வீடுகள் பழுதடைந்து, இடிந்து விழக்கூடிய நிலையில் இருக்கின்றன. வீட்டுக்காரரும் ரிப்பேர் செய்வதில்லை. எனவே இந்த ஷரத்து வாடகைக்கு இருப்பவர்களுக்கு நன்மை செய்வதாக இருக்கிறது என்பதைக் கூறி, பொதுவாக இது ஒரு நல்ல மசோதா என்றாலும் நான் கூறியிருக்கின்ற குறைகளையும் நிவர்த்திக்க வேண்டிய ஏற்பாடுகளைச் செய்ய வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொண்டு அமருகின்றேன். வணக்கம்.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : தலைவரவர்களே, இந்த மசோதாவில் பல உறுப்பினர்கள் நல்ல கருத்துக்களை வழங்கியிருக்கிறார்கள். இந்தக் கூட்டாய்வுக் குழுவில் இருந்தவர்கள்கூட பல நல்ல கருத்துக்களை காலையிலே சட்டமன்றத்தில் எடுத்துச்சொன்னார்கள். இங்கே திரு. வசந்த பாய் அவர்கள் இந்த வாடகைக் கட்டுப்பாட்டில் வாடகைக்குக் குடியிருப்பவர்கள் பாதிக்கப்படுகிறார்கள் என்ற கருத்தை எடுத்துச் சொன்னார்கள். இந்த மசோதா வாடகையை நியாயமான முறையில் நிர்ணயிப்பதற்கு உதவுகின்ற மசோதா என்பதைத் தெரிவித்துக்கொள்ள விரும்புகிறேன். இன்றைய தினம் தமிழக அரசு குடிசை மாற்று வாரியத்தின் மூலமாக ஏறக்குறைய ரூ. 35 “சப்சிடீ” — உதவி அளித்து ரூ. 50 மாத வாடகை பெறுமானமுள்ள வீட்டை ரூ. 15-க்குத் தந்துகொண்டிருக்கிறார்கள். ஆகவே, அந்த வகையில் இந்தச் சட்டத்தின் மூலமாக வாழ்க்கையில் வசதியற்றவர்கள் யாரும் பாதிக்கப்பட்டு விடுவதில்லை என்பதைத் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

மார்க்கெட் விலையை வைக்க வேண்டுமென்பதில் சுப்ரீம் கோர்ட்டின் தீர்ப்புக்குப் புறம்பாக இருக்கிறதே என்று திரு. வசந்த பாய் அவர்கள் சொன்னார்கள். அதற்கெல்லாம் தக்க பதிலை திரு. ஆதித்தன் எடுத்துச் சொல்லிக்கொண்டே இருந்தார். சுப்ரீம் கோர்ட்டினுடைய தீர்ப்பைப் பொறுத்தவரையில், வாடகை “ஆக்சவல் காஸ்ட்டை”-க் கொண்டதான் நிர்ணயிக்க வேண்டுமென்று சொல்லவில்லை. சுப்ரீம் கோர்ட் சொன்னதெல்லாம் என்னவென்றால், சட்டத்தின்கீழ் சொல்லப்பட்ட விதி 12 செல்லத்தக்கதல்ல என்பது

1973 மார்ச் 31]

[திரு. கே. ராஜாராம்]

தானே தவிர, வாடகை நிர்ணயிக்கும் முறையே சட்டத்தில் சொல்லப் படவேண்டுமென்பதல்ல. ஆகவே, விதி 12 “ எக்சஸ் டெலகேஷன் ” என்று கொள்ள வேண்டுமென்று தீர்ப்பு கூறியது. இதன் மூலமாக இப்போது செய்யப்பட்டிருப்பது நியாயமான காரியம் என்பதை நான் திரு. வசந்த பாய் அவர்களுக்குத் தெரிவித்துக்கொள்ளக் கடமைப்பட்டிருக்கிறேன். மீதி, நான் திரு. வசந்த பாய் அவர்களுக்குச் சொல்ல வேண்டியவைகளையெல்லாம் திரு. தாமோதரன் அவர்களே எடுத்துச்சொல்லி விட்டார்கள். திரு. தாமோதரன் வங்கியிலே 7 சதவிகிதம் வட்டி ஐந்தாண்டுகளுக்குத் தருகிறார்கள் என்று சொன்னார். சமீபகாலம் வரை, தமிழ்நாடு இண்டஸ்ட்ரியல் இன்வெஸ்ட்மென்ட் கார்ப்பரேஷன் 10 சதவிகிதம் வட்டி தந்து கொண்டிருந்தார்கள். இப்போதுதான் வாங்குவதை நிறுத்திவிட்டார்கள். வெளியே வட்டி இடத்திற்குத் தகுந்தாற்போல் வேறுபடுகிறது. சில இடங்களிலே—திரு. டி. கே. பகவதி அவர்கள் இங்கே இல்லை—அவர்கள் இருக்கின்ற உலகத்திலே 32 சதவிகித வட்டிகூட வாங்குகிறார்கள். அப்படி பணத்திற்கு இடத்திற்கேற்றபடி வசதியும் பாதுகாப்பும் இருக்கின்றன.

இந்த மசோதாவைப் பொறுத்தவரையிலும், வீட்டில் குடியிருப்பவர்களுக்குப் பாதுகாப்பு அளித்தாக வேண்டும். எதிர்க் கட்சித் தலைவர் அவர்கள் சொன்னதைப்போல, தனியார்கள் வீடுகளைக் கட்டுவதை ஊக்குவித்தாக வேண்டும். அரசாங்கம் வீட்டு வசதி வாரியத்தின் மூலமாக எவ்வளவுதான் வேகமாக வீடுகளைக் கட்டிக் கொடுத்தாலும், இருக்கின்ற வீடுகள் போதாது என்பதை மாண்புமிகு உறுப்பினர்கள் அறிவார்கள் என்று நினைக்கிறேன்.

THIRU G. VASANTHA PAI: Sir, I want to get a clarification from the Hon. Minister. Suppose, as my hon. Friend Thiru Damodaran said, in the case of a building whose construction cost is Rs. 70,000 the gross return is Rs. 6,300, the corporation tax is Rs. 2,100 and the urban land tax is Rs. 200. When you increase the rent, the Corporation tax as well as the urban land tax will increase in respect of the same property. Would it not mean that the landlord who is supposed to get the benefit is being deprived of it?

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : அப்படியானால், லேன்ட் லார்டுக்கு அதிகச் சலுகை போகிறது என்று சொல்கிறாரா, என்ன?

[1973 மார்ச் 31]

THIRU G. VASANTHA PAI: The property tax and the urban land tax will become higher and then the net return for the landlord will be the same. Therefore, this legislation does not benefit the landlord but causes hardship to the tenant.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : உதாரணத்திற்கு ஒரு வீட்டைச் சொல்கிறேன். ஒரு சர்ச்சக்குச் சொந்தமான வீட்டுக்கு ஹைகோர்ட் ஜட்ஜே குடிவரத் தயாராக இருக்கிறார். வாடகை, உயர்ந்த பட்சம் ரூ. 85 தான். எதிர்க் கட்சித் தலைவர் அவர்கள் அறக்கட்டளை சம்பந்தமான, இந்து அறநிலையத்திற்குச் சம்பந்தமான வீடுகளைப் பற்றிச் சொன்னார்கள். இப்பொழுது நான் இருக்கின்ற வீட்டிற்கே வாடகை ரூ. 190 தான். தனியாரிடம் அந்த வீடு இருந்தால், வாடகை ரூ. 1,000 வரை போகும். உதாரணத்திற்கு இதைச் சொல்கிறேன். அந்த அளவுக்கு நியாயமற்ற முறையில் பாதிக்கப் படுகிறார்கள். எந்த வகையிலும் பாதிக்கப்படக் கூடாது என்பது தான் அரசின் நோக்கம். அதே நேரத்தில், திரு. தாமோதரன் அவர்கள் சொன்னதைப் போல, ரூபாயின் மதிப்புக் குறைந்து கொண்டே போகிறது என்பதை எண்ணிப் பார்க்க வேண்டும். அதற்கு மேலாக மாநகராட்சியிலே கூட வரிகளை உயர்த்திக் கொண்டே போகிறார்கள். இதற்கு வழிவகை செய்தாக வேண்டும் என்பதில் தவறில்லை. மாநகராட்சி மன்றம் கூட அரசுக்குச் சம்பந்தப் பட்ட ஒரு இலாகா என்பதைத் தவிர வேறல்ல என்பதைத் தெரி வித்துக்கொள்கிறேன்.

THIRU G. VASANTHA PAI: Sir, on the basis of what the Hon. Minister stated, namely, that the rent for the house occupied by him is Rs. 190 may I know whether the owners will have the option to pay urban land tax and property tax on the old basis? The Minister can work it out and find out whether there is a large amount of difference in the amount which the landlord is getting.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : வீடு கட்டுவதால் லாபம் இல்லை. அது தான் இருக்கிற உண்மையான நிலவரம். என்றாலும் இப்போது கூட பல மெம்பர்கள் அந்த வகையில் பேசவில்லை. 9 சதவிகிதம் என்று இருப்பது கூடாது என்று காலையில் cost of construction பற்றி விவாதம் நடைபெற்றபோது எடுத்துச் சொல்லப்பட்டது. இந்த அளவுக்குக் கொடுத்தால்தான், கொஞ்சம்

1973 மார்ச் 31]

பேர்களாவது வீடு கட்ட முன்வருவார்கள். ஜார்ஜ் டவுன் போன்ற
மக்கள் தொகை அதிகமாக இருக்கின்ற பகுதிகளில் ஒரே வீட்டில்,
பகுதி பகுதிகளாக பல குடும்பங்கள் வாழ்ந்துகொண்டிருக்கின்றன.

அதுவெல்லாம் கொஞ்ச காலத்திற்குக் காப்பாற்றப்பட வேண்டிய
ஒன்றுதான் என்பதை நான் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். மதிப்பிற்குரிய
எதிர்க்கட்சித் தலைவர் வீடுகள் ரிப்போர் செய்வதில் ஒரு வரையறை
இருக்க வேண்டும் என்றார்கள். அவர்கள் ஒரு மாத வாடகைக்கு
மேல் ரிப்போர் செய்யக் கூடாது என்று சொன்னார்கள். தற்போது
திருத்தங்கள் இந்தச் சட்டத்திலே நாங்கள் சொல்லியிருக்கிறோம்.
ஒரு மாத வாடகை என்று சொல்லி நாங்கள் வரையறை செய்திருக்
கிறோம். நான் சொன்னேனே 85 ரூபாய் வீடு என்று அந்த வீட்டிற்கு
2 ஆயிரம் ரூபாய் செலவு செய்ய வேண்டியதாக இருக்கிறது.
வீட்டுக்காரர்கள் செலவு செய்வதென்றால் 85 ரூபாய் வீட்டிற்கு
5 மூட்டை சிமெண்டுக்கூட வாங்க முடியாது. சிமெண்டு விலை என்ன
என்று மாண்புமிகு உறுப்பினர் திரு. வசந்த பாய் அவர்களுக்கு
நன்றாகத் தெரியும். கூலி எவ்வளவு செங்கல் விலை என்ன என்பது
தெரியும். ஆகவே வீடுகள் நல்லபடி அமைக்கப்பட வேண்டுமென்றால்,
இப்படிப்பட்ட பாதுகாப்புகள் சில சட்டத்தில் தேவை என்று நான்
தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

அதோடு திரு. தாமோதரன் அவர்கள் இந்த rate of depreciation -ல்
மாறுதல் இருப்பதாக எடுத்துச் சொன்னார்கள்.
சட்டத்தில் 1960-ஆம் ஆண்டுக்கு முன் கட்டப்பட்ட வீடுகளுக்கு
இப்படி இருக்கிறது. அதில் Schedule of rates பற்றி விளக்கம்
கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. இந்தச் சட்டத்திலும் அதே போன்று
அதே முறையில்தான்

Buildings built in lime mortar and in which teak
has been used throughout ... 1 per cent

Buildings built partly of brick in lime mortar and
partly brick in mud and in which teak has been
used ... 1½ per cent

Buildings built in brick-in-mud and in which
country wood has been used ... 2 per cent

தமிழ்நாடு 1973-ஆம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்தச் சட்ட முன் வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன் வடிவு எண் 39/72)

[Thiru A. R. Damodaran] [1973 மார்ச் 31]

Buildings which are inferior to those of class 3 with brick-in-mud unplastered walls and mud floors and in which cheap country wood has been used

... 4 per cent

என்று போட்டிருக்கிறோம். அதே நிலையில்தான் நாங்கள் வைத் திருக்கிறோம். வேறு ஒரு மாறுதலும் செய்யவில்லையென்ற கருத்தை எடுத்துச் சொல்லிக்கொள்கிறேன்.

THIRU A. R. DAMODARAN : Sir, I am not questioning the rates of depreciation. I agree that they may be as per the 1960 Act or the Rules. The only thing that intrigues me is this. It is stated that the amount of depreciation shall in no case be less than 10 per cent of the cost of construction. The rate of depreciation varies from one per cent to four per cent. This particular clause is said to mean that a minimum of 10 per cent will be deducted from the cost of construction. I want to know whether that assumption is correct.

THIRU G. VASANTHA PAI : Sir, in the case of a building coming under clause 4, the rate of depreciation is four per cent. Up to 2½ years old building 10 per cent will be deducted; and for 3 years old building 12 per cent will be deducted. If the house is 3 years old, the depreciation rate will be 12 per cent. Even if the house is only one year old, the depreciation rate will be the minimum, namely, 10 per cent.

THIRU M. RAJAH IYER : Sir, may I submit that as I read the schedule, 10 per cent seems to be the minimum amount of depreciation allowed and till the minimum is reached, the rate of depreciation mentioned is only notional? If you calculate compound interest at the rate of one per cent, it may take 8 to 8½ years to reach 10 per cent. Ten per cent is the minimum depreciation that should be allowed. The schedule is quite clear mathematically.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : தலைவரவர்களே, அதோடு இப்போது 5 ஆண்டுகளுக்கு டிபிரிசியேஷன் இல்லை. 5 ஆண்டுகள் வரையில் வருவதற்கு வசதியிருக்கிறது. ஆகவே இதனாலே கட்டடங்கள் பாதிக்கப்படுவதில்லையென்று நான் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். ஆகவே இந்த எண்ணத்தோடு மசோதாவை நிறைவேற்றித் தரும்படி நான் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

1973 மார்ச் 31]

மாண்புமிகு சட்ட மன்றத் துணைத் தலைவர் : மன்றத்தின் முன் உள்ள கேள்வி—

“சட்டப் பேரவையால் நிறைவேற்றப்பட்ட தமிழ்நாடு 1973-ஆம் ஆண்டு கட்டடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்தச் சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/1972) ஆய்வுக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட வேண்டும்”.

தீர்மானம், மன்றத்தின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப் பட்டது.

சட்ட முன்வடிவு பிரிவு வாரியாக ஆய்வுக்கு எடுத்துக்கொள்ளப் பட்டது.

பிரிவுகள் 2 முதல் 29 வரை, மன்றத்தின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப்பட்டன.

பிரிவு 1, முகப்புரை, நெடுந்தலைப்பு ஆகியவை, மன்றத்தின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப்பட்டன.

THE HON. THIRU K. RAJARAM: Sir, I move—

“That the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Second Amendment Bill, 1973 (L.A. Bill No. 39 of 1972), as passed by the Assembly, be passed.”

மாண்புமிகு சட்ட மன்றத் துணைத் தலைவர் : மன்றத்தின் முன் உள்ள கேள்வி—

“சட்டப் பேரவையால் நிறைவேற்றப்பட்ட தமிழ்நாடு 1973-ம் ஆண்டு கட்டடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்தச் சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/1972) ஆய்வுக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட வேண்டும்”.

தீர்மானம், மன்றத்தின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப் பட்டது.

மாண்புமிகு சட்ட மன்றத் துணைத் தலைவர் : இத்துடன் இன்றைய நிகழ்ச்சிகள் முடிவுற்றன. மன்றம் மீண்டும் திங்கட்கிழமை, ஏப்ரல் 4 ஆம் நாள் மாலை 4 மணி அளவில் கூடும்.

பின்னர், சட்ட மன்றம் ஒத்திவைக்கப்பட்டது.